

## **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA**

### **- DOCUMENTO DE SÍNTESIS -**

**PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA  
AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU. POL 04, PARC 706  
Y 466. TM SANT LLUÍS. MENORCA**



Junio 2025

PROMOTOR: 

AUTOR: ANTONIO ROCA MARTÍNEZ, ingeniero agrónomo

ABRIL CONSULTORÍA AGROAMBIENTAL.



|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. INTRODUCCIÓN.....                                                    | 2  |
| 2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....                                       | 2  |
| 3. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA ..... | 3  |
| 3.1. ALTERNATIVA 0: NO REALIZACIÓN DEL PROYECTO .....                   | 3  |
| 3.2. ALTERNATIVA 1: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE 2021.....                | 3  |
| 3.3. ALTERNATIVA 2: PROYECTO MODIFICADO (SOLUCIÓN ADOPTADA).....        | 4  |
| 4. ENTORNO AFECTADO POR EL PROYECTO .....                               | 5  |
| 5. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS.....                         | 6  |
| 6. VALORACIÓN DE IMPACTOS .....                                         | 9  |
| 7. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.....                               | 12 |
| 8. CONCLUSIÓN.....                                                      | 13 |

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento constituye el Documento de Síntesis del **PROYECTO MODIFICADO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO PARA AGROTURISMO EN LLOC BINISAFULLER NOU. POL 04, PARC 706 Y 466. TM SANT LLUÍS. MENORCA** tal y como queda especificado en el Decreto Legislativo 1/2020, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluación ambiental de las Illes Balears (LEAIB) para los proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El presente proyecto tiene por objeto la reforma de un conjunto edificatorio existente y su cambio de uso parcial para la implantación de un establecimiento de agroturismo, en una finca rústica de 142.147,80 m<sup>2</sup>. El núcleo edificado tradicional incluye la casa principal, clasificada como Bien de Interés Arquitectónico (BFN-A01), y varios bouers o construcciones auxiliares agrícolas, una de ellas también catalogada (BFN-E03). El proyecto se desarrolla conforme al régimen jurídico que permite actividades complementarias en explotaciones agrarias preferentes y se adapta a la normativa territorial, turística, patrimonial y ambiental vigente.

El uso propuesto es mixto: residencial privado para los propietarios en la planta superior de la casa principal, y turístico en modalidad de agroturismo en el resto del conjunto. Se ha previsto un total de 24 plazas de alojamiento turístico repartidas entre la casa principal (8 plazas) y tres bouers rehabilitados (16 plazas). Las edificaciones se reforman sin aumentar el volumen construido, manteniendo sus valores arquitectónicos y etnológicos mediante técnicas compatibles con los sistemas constructivos tradicionales. Se integra también una piscina con una lámina de agua de 35 m<sup>2</sup> y un volumen inferior a 60 m<sup>3</sup>, respetando los límites establecidos en suelo rústico.

La dotación de servicios incluye una nueva red de instalaciones, con un sistema integral de energías renovables que combina aerotermia y un campo fotovoltaico de 40 kW, con lo cual se cubrirá más del 70% de la demanda energética del conjunto. En cuanto al suministro de agua, la finca contará con sondeo autorizado, un aljibe de 20.000 l para agua potable y un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales y grises, además de un safareig de 60 m<sup>3</sup>. La depuración de aguas residuales se realizará mediante sistemas autónomos de oxidación total, con infiltración controlada en zona vegetal y posterior aprovechamiento para riego.

La accesibilidad se garantiza según lo dispuesto en la Ley 8/2017 y el CTE-DB SUA. Se prevé un itinerario accesible desde el acceso principal, al menos una unidad accesible (habitación H-1 en planta baja), una plaza de aparcamiento adaptada, señalización accesible y entrada asistida al vaso de la piscina. Las condiciones de habitabilidad y salubridad de todos los espacios se adecúan también a los Decretos 145/1997 y 20/2007, así como a las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Finalmente, el entorno exterior se integra en una propuesta de paisaje que incluye zonas ajardinadas con especies autóctonas, un huerto, áreas de descanso y recorridos peatonales. Se ha minimizado la ocupación del suelo (1,17%) y se han racionalizado los pavimentos para evitar la impermeabilización innecesaria. El proyecto prevé asimismo medidas arqueológicas de protección y seguimiento, dada la presencia de bienes patrimoniales en la finca y su entorno inmediato. La actuación no se ubica en Red Natura 2000, pero sí en una zona con alto riesgo de incendio, por lo que se incorporan medidas preventivas y de gestión en la fase de explotación del agroturismo.

### **3. EXAMEN DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA**

#### **3.1. ALTERNATIVA 0: NO REALIZACIÓN DEL PROYECTO**

Esta alternativa consiste en no llevar a cabo ninguna intervención en la finca, manteniéndose las edificaciones existentes sin uso o con un uso estrictamente agrícola, en su estado actual. A corto plazo, esta opción conlleva un impacto ambiental nulo, al no producirse ocupación de suelo ni alteraciones del medio. No obstante, a medio y largo plazo, implica la **pérdida progresiva de valor patrimonial**, ya que las edificaciones tradicionales, aunque rehabilitadas estructuralmente, permanecerían sin función, favoreciendo el deterioro.

Además, se desaprovecha la oportunidad de activar una **actividad complementaria regulada y sostenible** como el agroturismo, que puede contribuir al mantenimiento del paisaje, a la generación de empleo rural y a la dinamización económica de la zona. La explotación perdería con ello una vía viable para diversificar sus ingresos sin comprometer sus valores ambientales.

#### **3.2. ALTERNATIVA 1: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE 2021**

El proyecto visado en 2021 plantea la **rehabilitación de la casa principal y tres bouers tradicionales** para destinarlos a uso agroturístico, incluyendo 16 habitaciones, zonas comunes, una piscina de 100 m<sup>2</sup> y un aparcamiento. Desde el punto de vista constructivo, conserva la volumetría tradicional, emplea materiales nobles y prevé una dotación de servicios básicos adecuados.

Sin embargo, esta alternativa no alcanza los estándares ambientales y de sostenibilidad actuales. El **sistema energético** se basa en una caldera de biomasa y placas solares térmicas, pero no supera el 30% de cobertura renovable. El **sistema de depuración** consiste en zanjas filtrantes, sin tratamiento terciario ni reutilización. Tampoco se incorporan medidas avanzadas de eficiencia hídrica ni aprovechamiento integral del agua, ni se integran energías renovables como la fotovoltaica o la aerotermia.

Además, esta versión del proyecto no se adapta completamente a los requerimientos del nuevo Plan Territorial Insular aprobado en 2023, ni a los informes sectoriales actualizados. Por ello, su tramitación fue suspendida y sustituida por una revisión más profunda.

### 3.3. ALTERNATIVA 2: PROYECTO MODIFICADO (SOLUCIÓN ADOPTADA)

La alternativa seleccionada, recogida en la *Memoria Borrador 2025* y justificada en la *Memoria Agronómica de Cambio de Uso*, constituye una propuesta completamente adaptada al nuevo marco normativo y ambiental. Afecta a una finca de 76,27 hectáreas registrada como **explotación agraria preferente**, con cultivos activos de olivar, viña, cereales y forraje, y cuenta con una producción agraria demostrada y reconocida oficialmente

El proyecto propone la rehabilitación de cuatro edificaciones (casa principal y bouers 1, 2 y 3), que ya no cumplen ninguna función agraria, para destinarlas a **uso agroturístico compatible**. Se crean 10 unidades de alojamiento, integradas sin modificar la volumetría ni los acabados exteriores. Se mantiene el uso agrícola en los bouers 4 y 5, y se asegura la separación funcional entre ambas actividades.

La **dotación de servicios** es uno de los elementos más destacados del proyecto. El agua se suministra desde un pozo legalizado (AAS-22137) con depósito regulador, y se aplican medidas de eficiencia hídrica (aireadores, doble descarga, recirculación de ACS). Las aguas grises se reutilizan en inodoros y las aguas negras se tratan mediante **sistema de oxidación total**, con **zona verde de infiltración y riego agrícola**. En cuanto a la energía, el suministro eléctrico se complementa con un **campo fotovoltaico de 40 kW** y un sistema de **aeroterminia de alta eficiencia**, lo que permite cubrir más del **70% de la demanda energética total con fuentes renovables**.

Desde el punto de vista paisajístico y patrimonial, el proyecto conserva todos los elementos etnológicos de valor, emplea soluciones constructivas tradicionales, mantiene la estructura parcelaria y la presencia de muros de piedra seca. También garantiza la **accesibilidad universal**, incorpora señalética adaptada, habitación accesible y grúa en piscina, cumpliendo con la Ley 8/2017 de accesibilidad.

Finalmente, cabe destacar que la finca se encuentra en una zona con **alto riesgo de incendio**, y el uso agroturístico contribuye activamente a la **gestión preventiva**, al asegurar la presencia humana continua, el mantenimiento de los cultivos y el control del combustible vegetal.

La **Alternativa 2** representa la **única opción plenamente alineada con los principios de sostenibilidad, eficiencia de recursos, integración paisajística, conservación patrimonial y cumplimiento legal**. Integra la actividad agroturística como **uso complementario real y justificado** dentro de una explotación preferente, garantiza una gestión ambiental avanzada del agua y la energía, y promueve un modelo de desarrollo rural ejemplar, sin impacto negativo sobre el medio ni el entorno urbano o natural.

Por tanto, se concluye justificadamente que la solución adoptada —proyecto modificado de reforma y cambio de uso para agroturismo en la finca Binisafúller Nou— es la más adecuada conforme a los objetivos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, el Decreto Legislativo 1/2020 de Illes Balears, y el nuevo PTI de Menorca de 2023.

## **4. ENTORNO AFECTADO POR EL PROYECTO**

### **Localización y usos históricos**

La finca de Binisafúller Nou se sitúa en el término municipal de Sant Lluís (Menorca), con una superficie total de **142.147,80 m<sup>2</sup>**, y se encuentra enclavada en una zona con **evidente ocupación antrópica histórica**, documentada por la abundancia de **bienes materiales y restos arqueológicos**. Se ha constatado un abandono progresivo de las prácticas agrícolas y del mantenimiento edificatorio a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, lo que ha afectado negativamente al estado de conservación del paisaje agrario tradicional.

### **Medio físico y vegetación**

El entorno mantiene una matriz de **vegetación natural** y elementos de la **estructura del paisaje tradicional menorquín**, como parcelas delimitadas con muros de piedra seca, zonas de cultivo de secano y pastos. Los principales cultivos activos incluyen **viñedos, olivos, cereales y forrajes**, lo que contribuye a la heterogeneidad paisajística y a la biodiversidad propia de agroecosistemas mediterráneos. Esta actividad agrícola se encuentra en curso y justifica la condición de **explotación agraria preferente** otorgada por el Consell Insular.

### **Riesgos naturales**

De acuerdo con el Plan Territorial Insular de Menorca revisado en 2023, el entorno se encuentra clasificado como **suelo rústico común (SRG)**, con zonas dentro de **Área Natural de Interés Territorial (ANIT)** y áreas concretas con presencia de **encinares**. Asimismo, la zona se identifica como **área con riesgo alto de incendio forestal**, lo cual justifica la implantación de medidas de vigilancia, presencia humana permanente y mantenimiento del paisaje agrícola como parte de la gestión preventiva.

### **Patrimonio cultural y arqueológico**

El inventario ambiental también reconoce la presencia de **valores patrimoniales arquitectónicos y etnológicos relevantes**, principalmente representados por la **casa principal del lloc**, catalogada con nivel de protección B y clave BFN A01. Esta edificación presenta una estructura basilical tradicional con elementos etnológicos destacables como la cisterna, el horno y las salas empedradas. Además, las intervenciones previstas respetan las zonas delimitadas de protección arqueológica, excluyéndolas expresamente de cualquier actuación constructiva o de servicios.

### Interacción del proyecto con el entorno

El proyecto se ha diseñado para preservar la **estructura paisajística existente**, integrando el uso turístico de manera respetuosa con el medio físico, biológico y cultural. No se prevén **movimientos de tierras significativos**, se conservan los caminos existentes y se evita cualquier tipo de ocupación en zonas de protección ambiental o arqueológica. Se aplican **criterios de construcción sostenible**, incluyendo el uso de materiales locales, sistemas de gestión eficiente del agua y generación de energía renovable in situ, minimizando así la huella ecológica del proyecto.

En resumen, el entorno afectado por el proyecto presenta una notable **valorización paisajística y patrimonial**, con un grado de transformación histórico que ha configurado un paisaje agrario típico menorquín, actualmente en fase de recuperación productiva. La intervención proyectada se adapta a esta realidad ambiental y cultural, proponiendo una solución que **no genera afecciones significativas al medio** y que se basa en la continuidad del uso agrícola y la conservación del patrimonio rural.

## 5. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS

El proyecto consiste en la **reforma de edificaciones existentes y cambio de uso para agroturismo** en una finca agrícola de 76,27 ha en el término municipal de Sant Lluís (Menorca), inscrita como **explotación agraria preferente**. La actuación se organiza en torno a tres fases diferenciadas: ejecución de obras, funcionamiento y desmantelamiento. A continuación, se analizan los principales impactos previstos en cada una de ellas:

### FASE DE EJECUCIÓN

- **Impactos sobre el suelo y relieve:**
  - Leves y localizados. Se reducen a movimientos de tierras mínimos, sin alteración significativa del relieve ni sellado de suelo fuera de la zona ya edificada.
  - Se evita la compactación mediante la utilización de pavimentos permeables en el aparcamiento y caminos interiores.
- **Impactos sobre el agua:**
  - Controlados. La ejecución incluye sistemas de drenaje de aguas pluviales y no afecta cauces ni masas de agua.
  - La construcción de la depuradora y zona verde de infiltración genera una mejora respecto a las condiciones previas de vertido.
- **Impactos sobre el aire y el clima:**
  - Temporales, derivados del tránsito de maquinaria y la actividad constructiva. Se prevén medidas correctoras (humectación de caminos, maquinaria moderna).

- **Impactos sobre la flora y fauna:**
  - No significativos. La zona de actuación no afecta hábitats de interés ni áreas de la Red Natura 2000. Se preservan todos los árboles existentes y los elementos vegetales de interés.
- **Impactos sobre el patrimonio cultural:**
  - Positivos. Se rehabilitan elementos arquitectónicos y etnológicos de alto valor sin modificar su volumetría ni autenticidad.
- **Impactos sobre el paisaje:**
  - Neutros o positivos. El proyecto conserva los elementos tradicionales (pared seca, cubiertas, materiales) y no introduce elementos discordantes. Las instalaciones técnicas (como el campo fotovoltaico) se integran con soluciones de bajo impacto (tipo solar-block).

## FASE DE FUNCIONAMIENTO

- **Consumo de recursos naturales:**
  - Compatible con la capacidad de carga del medio. El agua se obtiene de pozo legalizado con consumo optimizado y el 70% de la energía proviene de fuentes renovables (aeroterminia y fotovoltaica).
- **Generación de residuos:**
  - Limitada y gestionada adecuadamente. Se dispone de separación en origen, sistema de compostaje para restos vegetales y depósito autorizado para residuos no orgánicos.
- **Vertidos y emisiones:**
  - El sistema de depuración incluye oxidación total, reutilización de aguas grises y riego por goteo. No hay vertido superficial ni subsuperficial directo fuera de la finca.
- **Impacto sobre la biodiversidad:**
  - Nulo o beneficioso. El uso agrícola de viña, olivar y pastos mantiene un mosaico favorable para especies silvestres. El proyecto no introduce barreras ecológicas ni presión sobre hábitats.
- **Riesgo de incendio forestal:**

- o Disminuido. La presencia continua de personal, la limpieza de franjas, y el mantenimiento de cultivos son factores preventivos eficaces frente al alto riesgo identificado en la zona.
- **Impacto socioeconómico:**
  - o Muy positivo. El proyecto genera empleo local, diversificación de ingresos en el medio rural y contribuye a la puesta en valor del patrimonio arquitectónico y productivo.

#### FASE DE DESMANTELAMIENTO (hipotética)

- Aunque no se prevé desmantelamiento en el corto o medio plazo, se ha considerado su posible impacto:
  - o **Generación de residuos de obra:** manejable mediante gestores autorizados.
  - o **Reversibilidad del sistema:** alta, al mantenerse los edificios originales y al evitar cimentaciones permanentes en sistemas técnicos como el campo solar o el aparcamiento.

A través de la aplicación de criterios de magnitud, extensión, duración, carácter y reversibilidad, se concluye que **ninguno de los impactos identificados es significativo** en sentido legal. La mayoría son de carácter **leve o compatible**, y varios generan **efectos beneficiosos** sobre el medio (rehabilitación patrimonial, conservación del paisaje agrario, regeneración del ciclo hídrico, etc.).

El proyecto de agroturismo de Binisafúller Nou representa un modelo ejemplar de intervención sostenible en suelo rústico. Su diseño y ejecución permiten asegurar que:

- **No se produce una alteración significativa del medio.**
- **Se conserva y valoriza el patrimonio arquitectónico y agrario.**
- **Se favorece la resiliencia ambiental** mediante energías limpias, eficiencia hídrica y control de riesgos.
- **Se contribuye al desarrollo rural multifuncional**, compatible con la conservación del territorio.

Por todo ello, la evaluación concluye que el proyecto **no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente**, de conformidad con el artículo 47 del Decreto Legislativo 1/2020.

## 6. VALORACIÓN DE IMPACTOS

A continuación, se caracterizan las principales acciones identificadas en el Proyecto. Este proceso es previo al estudio del entorno, porque no depende de las características y fragilidad del medio, sino de la naturaleza y magnitud de las acciones del proyecto.

### *Fase de ejecución.*

La fase de ejecución del proyecto conlleva un conjunto de acciones constructivas y de implantación de infraestructuras necesarias para la transformación de las edificaciones existentes y la dotación de servicios compatibles con el uso turístico en modalidad de agroturismo.

Estas actuaciones implican inevitablemente una serie de efectos directos y colaterales sobre el medio ambiente, derivados de la magnitud de las obras, los recursos empleados y las transformaciones físicas del entorno inmediato.

Entre las principales acciones generadoras de impactos ambientales durante esta fase destacan:

- **Trabajos de rehabilitación estructural y reforma interior** en la edificación principal y en los antiguos *bouers* 1, 2 y 3, con operaciones de demolición, reconstrucción parcial, recalces y refuerzo estructural, que implican generación de residuos de obra, uso de maquinaria y consumo de materiales constructivos.
- **Implantación de nuevas infraestructuras**, como:
  - El nuevo camino de acceso y área de aparcamiento con pavimentos permeables.
  - La pérgola de estacionamiento y otros elementos de urbanización.
  - La piscina, *safareig* y *aljub*, que comportan movimiento de tierras, impermeabilización de superficies y la instalación de sistemas técnicos.
  - La zona de jardín y huerto, que implica transformación del uso del suelo.
  - La instalación de una depuradora con zona de infiltración vegetal y un campo fotovoltaico sobre suelo.
- **Dotación de servicios** mediante nuevas acometidas y canalizaciones subterráneas para abastecimiento de agua (procedente de sondeo y aguas regeneradas), evacuación de aguas residuales, energía eléctrica (incluyendo la extensión de red de baja tensión) y telecomunicaciones.

Estas intervenciones, si bien ajustadas a criterios de sostenibilidad y minimización del impacto, tendrán una influencia significativa durante su ejecución sobre factores ambientales como el paisaje rural, la calidad del suelo, la vegetación preexistente, la movilidad, el patrimonio arqueológico cercano y el consumo de recursos naturales (agua, energía y materiales), así como la generación de residuos y la posible emisión de polvo, ruido o vibraciones.

Cabe señalar que se han previsto medidas preventivas y correctoras específicas para mitigar estos impactos, así como la conservación y respeto del patrimonio arquitectónico, etnológico y arqueológico de la finca, conforme a las determinaciones del proyecto y los condicionantes administrativos.

### *Fase de funcionamiento.*

Durante la fase de funcionamiento del agroturismo proyectado en el predio de Binisafúller Nou, pueden producirse diversos efectos sobre el medio físico, biótico y antrópico, vinculados a la actividad diaria del alojamiento y sus servicios asociados. A continuación, se describen los impactos más relevantes:

#### 1. Consumo de recursos naturales

- **Energía:** El complejo presenta una demanda energética elevada, estimada en unos 357.205 kWh/año, debido a climatización, iluminación, calefacción, equipos eléctricos y producción de agua caliente sanitaria. Aunque se incorporan fuentes renovables (aeroterminia y campo fotovoltaico), el consumo sigue representando una presión significativa sobre el sistema energético local.
- **Agua:** El suministro de agua proviene de un sondeo autorizado y se complementa con aguas regeneradas, pluviales y grises. A pesar de medidas de ahorro y eficiencia (doble descarga, aireadores, retorno en ACS), el uso intensivo por huéspedes, restauración y limpieza puede generar presión sobre los acuíferos, especialmente en época estival.

#### 2. Generación de residuos y vertidos

- **Aguas residuales:** Se prevé un sistema autónomo de depuración por oxidación total y regeneración de aguas grises para inodoros. No obstante, cualquier mal funcionamiento o falta de mantenimiento podría generar riesgos de contaminación difusa sobre el subsuelo y las aguas subterráneas.
- **Residuos sólidos:** La actividad turística generará residuos orgánicos e inorgánicos que requerirán una gestión adecuada para evitar impactos sobre el entorno, especialmente teniendo en cuenta la localización en suelo rústico protegido.

#### 3. Alteraciones sobre el medio natural y paisaje

- **Paisaje:** La presencia constante de personas, iluminación nocturna y uso de zonas exteriores (piscina, jardines, terrazas) puede alterar la percepción del paisaje rural y la tranquilidad del entorno, a pesar de que la rehabilitación de edificaciones y uso de materiales tradicionales favorece su integración.

- **Vegetación y fauna:** El mantenimiento de zonas ajardinadas, uso de productos fitosanitarios o el incremento del tránsito humano pueden afectar hábitats de especies locales, especialmente en áreas próximas a zonas de valor arqueológico o ambiental.

#### 4. Movilidad y tránsito

- **Accesos y circulación:** El uso de vehículos por parte de clientes y personal incrementará el tránsito en caminos rurales y accesos, generando emisiones, ruido y compactación del suelo, así como un riesgo potencial para la fauna silvestre.

#### 5. Riesgo de impactos acumulativos

- **Actividad turística:** al mantenerse durante la temporada alta y coincidir con otras explotaciones en la zona, podría contribuir a efectos acumulativos en cuanto a presión sobre acuíferos, generación de residuos y ocupación del espacio rural.

#### *Fase de desmantelamiento.*

Según el anexo VI de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, "...el programa de vigilancia ambiental establecerá un sistema que garantice el cumplimiento de las indicaciones y de las medidas previstas para prevenir, corregir y, en su caso, compensar, contenidas en el estudio de impacto ambiental, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación, desmantelamiento o demolición..." (apartado 6, parte A).

La fase de desmantelamiento del proyecto de agroturismo implica el cese de la actividad turística y la retirada progresiva de las instalaciones asociadas al funcionamiento del complejo, con el objetivo de devolver la finca a un estado compatible con su entorno rural y sus valores ambientales. Esta etapa puede acarrear una serie de efectos ambientales que, si bien generalmente son de carácter temporal, deben ser identificados y adecuadamente gestionados para minimizar su impacto sobre el medio. Entre los principales efectos potenciales se destacan:

##### 1. Alteración del suelo y de la vegetación

El desmantelamiento de estructuras (como edificaciones auxiliares, pavimentaciones, piscinas, instalaciones técnicas o conducciones) puede generar movimientos de tierras, compactación, pérdida de cobertura vegetal y erosión superficial. Esto puede afectar la capacidad de regeneración natural de los suelos y alterar la estructura original del terreno, especialmente en zonas previamente naturalizadas.

##### 2. Generación de residuos

El proceso de retirada de infraestructuras puede generar residuos de construcción y demolición (RCD), así como restos de equipamiento, mobiliario, instalaciones eléctricas y de saneamiento. La gestión inadecuada de estos materiales puede dar lugar a vertidos incontrolados o contaminación puntual del suelo, por lo que se debe prever su retirada selectiva y entrega a gestores autorizados.

### 3. Impacto sobre el sistema hídrico y calidad de aguas

Las operaciones de desconexión de las instalaciones de saneamiento, pozos, sistemas de depuración o redes de riego pueden conllevar vertidos accidentales o fugas si no se realiza un sellado y vaciado controlado de las conducciones. Además, si no se desmontan adecuadamente los elementos de infiltración o depuración natural, pueden alterarse las dinámicas hídricas subterráneas locales.

### 4. Perturbaciones sobre la fauna y el entorno natural

Durante los trabajos de desmantelamiento se pueden generar molestias por ruidos, tránsito de maquinaria y presencia humana intensiva, afectando a la fauna silvestre presente en los entornos agrícolas, forestales o de interés ecológico cercanos. También existe riesgo de destrucción accidental de refugios o nidos si no se programa correctamente la temporalización de las tareas.

### 5. Riesgos asociados a instalaciones técnicas y elementos peligrosos

El desmontaje de sistemas eléctricos, fotovoltaicos, depósitos de agua y otras instalaciones técnicas puede suponer un riesgo de vertido de sustancias peligrosas o elementos contaminantes (por ejemplo, aceites, baterías, productos químicos de tratamiento de aguas), si no se realiza bajo supervisión técnica especializada.

## 7. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

| Factor ambiental   | Medidas preventivas y correctoras                                                                                                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vegetación / Flora | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitar desbroces innecesarios</li> <li>• Uso de especies autóctonas en revegetación</li> <li>• Manejo tradicional (pastoreo, cultivo extensivo)</li> </ul>        |
| Fauna              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitar obras en época de cría</li> <li>• Minimizar ruidos y movimiento cerca de hábitats sensibles</li> <li>• Permitir pasos para fauna</li> </ul>                |
| Paisaje            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación con materiales tradicionales (mares, cal, teula)</li> <li>• Ocupación mínima del terreno</li> <li>• Integración visual de pérgolas y FV</li> </ul> |
| Suelo              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimizar movimientos de tierra</li> <li>• Acondicionamiento con materiales drenantes</li> <li>• Reciclaje de tierras y materiales extraídos</li> </ul>           |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agua                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistema de depuración por oxidación total + zona verde de infiltración</li> <li>• Reutilización de aguas grises y pluviales</li> <li>• Ahorro mediante grifería eficiente</li> </ul>                     |
| Energía / Emisiones               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalación de aerotermia de alta eficiencia (COP &gt;4,5)</li> <li>• Campo fotovoltaico de 40 kW sin cimentación</li> <li>• Iluminación eficiente</li> </ul>                                            |
| Riesgo de incendio                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fajas perimetrales limpias alrededor de edificios</li> <li>• Señalización de puntos de agua</li> <li>• Prohibición de fuegos y formación del personal</li> </ul>                                         |
| Actividad humana / Usos del suelo | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantenimiento de parte del volumen para uso agrícola (44%)</li> <li>• Delimitación clara entre zonas agrarias y turísticas</li> <li>• Promoción del agroturismo como actividad complementaria</li> </ul> |
| Materiales y residuos             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de materiales tradicionales (teula, mares)</li> <li>• Reducción del uso de hormigón y plásticos</li> <li>• Separación y reutilización de residuos</li> </ul>                                |

## 8. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Impacto Ambiental, correspondiente al proyecto modificado de reforma y cambio de uso para agroturismo en la finca Binisafúller Nou (TM Sant Lluís, Menorca), concluye que la actuación proyectada resulta **ambientalmente viable** y **plenamente compatible con la normativa vigente**, tras un análisis exhaustivo de sus implicaciones técnicas, agronómicas, territoriales y patrimoniales.

La finca está inscrita como **explotación agraria preferente**, cumpliendo los requisitos establecidos por la Ley 3/2019 Agraria de las Illes Balears. Se mantiene activa la actividad agrícola en parte de las edificaciones (Bouers 4 y 5), mientras que otras construcciones tradicionales, ya sin uso agrario, han sido rehabilitadas para su integración en la actividad agroturística, sin comprometer la funcionalidad agrícola global.

Desde el punto de vista territorial, el proyecto se ajusta al **Plan Territorial Insular de Menorca (PTI 2023)**, al planeamiento municipal vigente y a la normativa urbanística y turística aplicable. La actuación se apoya en edificaciones legalmente consolidadas, anteriores a 1960, sin aumento de volumen ni ocupación, y con un tratamiento respetuoso del patrimonio arquitectónico y etnológico.

El ámbito de actuación **no afecta a espacios de la Red Natura 2000** ni a hábitats de interés comunitario. Todas las intervenciones se concentran en suelos agrícolas alterados o en edificaciones existentes, sin presencia de especies catalogadas ni elementos de biodiversidad vulnerables.

Asimismo, el proyecto incorpora **medidas avanzadas de eficiencia en el uso de recursos**, como el aprovechamiento de energías renovables (aerotermia y fotovoltaica), la reutilización de aguas residuales para riego, y la recogida de pluviales para usos secundarios. Todo ello se complementa con actuaciones preventivas frente al **riesgo de incendio forestal**, dada la ubicación de la finca en una zona clasificada como de alto riesgo.

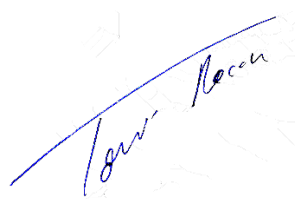
También se prevé la **protección arqueológica activa y la puesta en valor del patrimonio etnológico**, en cumplimiento del Catálogo Municipal y de la normativa cultural vigente, integrándolo como elemento interpretativo dentro de la experiencia turística.

En conjunto, el proyecto se considera **compatible con la conservación del paisaje rural**, la **continuidad de la actividad agrícola** y la **valoración del patrimonio construido**, a la vez que promueve una **diversificación económica sostenible**, basada en un modelo turístico respetuoso con el territorio.

El proyecto se valora como **ambientalmente compatible, viable y equilibrado**, al integrar de forma coherente los componentes agrario, turístico y ambiental bajo un enfoque de sostenibilidad.

Lo cual se comunica para su conocimiento y que tenga los efectos que correspondan.

Maó, junio de 2025



Antoni Roca Martínez.

Ingeniero Agrónomo. Colegiado núm. 1622